Aantekeningen gemaakt tijdens een bespreking over stedebouwkundige problemen op 4 oktober 1966 ten raadhuize.
Aanwezig met de burgemeester, de heer A.Nawijn, de wethouders A.Kerkman, J.L.G.Lindeman en J.R.Oostenrijk.
Secretaris : de heer W.M.B.Bosman.

Tot de vergadering worden toegelaten de stedebouwkundige, de heer Dr.Ir.C.Th.Nix en de directeur van de dienst van publieke werken, de heer C.H.Vogt.
Notulist : de heer W.Harting, hoofdcommies A ter secretarie.

De <u>burgemeester</u> heet de heren welkom en deelt mede samen met de heer Nix bij de P.P.D. te zijn geweest. De heer van der Waal was niet aanwezig, als gevolg waarvan het onderhoud plaats vond met de heer Arkenbout, die werd gesecondeerd door de heren de Groot en Zwemmer.
Onderwerp van bespreking was de nieuwe opzet van de heer Nix met betrekking tot de gedeelten van het uitbreidingsplan Noorderduinweg, waaraan Gedeputeerde Staten hun goedkeuring hebben onthouden. Gesteld is onder meer, dat - wanneer de gemeente zou toegeven aan de eis van Gedeputeerde Staten tot verlaging van de hoogbouw - dit een zeer ongunstig exploitatieresultaat tot gevolg zou hebben. De prijzen per kavel zouden dan te hoog oplopen. Dit is aanleiding geweest om vast te houden aan een hogere bouw dan door Gedeputeerde Staten wenselijk wordt geacht, mede omdat ergens wel duidelijk is geworden, dat acht verdiepingen voor de provincie niet absoluut onaanvaardbaar zijn, maar dat er eerder sprake is van "liever niet". Duidelijk is ook gesteld, dat wethouder Kerkman en de gemeentesecretaris een onderhoud hebben gehad op de provinciale griffie m.b.t. de plannen voor de 192 woningen langs de Keesomstraat. Gehoopt werd namelijk op een mild oordeel van de provinciale autoriteiten vanwege het aandeel van de provincie in de te bouwen woningen ten behoeve van haar personeel.
De heer Nix heeft gepleit voor een duidelijke beëindiging van het plan. Weliswaar is ook de heer Nix van mening, dat de handhaving van een mooi landschap een groot goed is, maar men moet er in het volle Nederland van nu ook begrip voor kunnen opbrengen, dat er thans andere eisen worden gesteld dan 100 jaar geleden. Men moet [illegible] door vast te houden aan oude inzichten geen ontwikkeling op gang brengen, die per slot een destructieve uitwerking zal hebben. Men moet leren denken in een andere schaal.
Spreker had de indruk dat de heer Arkenbout niet van het nieuwe plan was geschrokken, maar bereid was het te overwegen. Geheel duidelijk werd dit niet, omdat de mensen van de P.P.D. blijkbaar niet eens hardop durven denken. Overigens is wel gebleken, dat het plan voor de 192 woningen een moeilijke zaak is. De gemeente wil het desbetreffende bouwplan goedgekeurd zien op grond van artikel 20 van de wederopbouwwet. De P.P.D. wil deze kwestie echter alleen beschouwen in het geheel van het plan Noorderduinweg.
Het is mogelijk het nieuwe plan in de vergadering van de commissie voor de gemeentelijke plannen van november te bespreken, wanneer vóór 25 oktober a.s. aan de P.P.D. zijn ingezonden :
1e. kaarten van het nieuwe plan met toelichting;
2e. een maquette;
3e. een exploitatie-opzet, waaruit duidelijk blijkt dat een opzet volgens de wensen van Gedeputeerde Staten te duur zou zijn.
Vervolgens geeft spreker het woord aan de heer Nix om een toelichting op het plan te geven.
De heer <u>Nix</u> zegt, dat op de tekening met de letter A is aangeduid het goedgekeurde gedeelte, terwijl het

thans gaat om de gedeelten B, C en D. In feite alleen om de gedeelten B en D omdat C geen onderwerp van discussie behoeft te vormen. In de gedeelten B en D waren oorspronkelijk geprojecteerd een langs-bouw beneden de liftgrens en 7 hoge flatgebouwen (langs de randweg) en 4 hoge flatgebouwen (bij de muur). Hiertegen bestonden bezwaren van de kant van Gedeputeerde Staten. In een vorige bespreking is overeengekomen, dat spreker deze gehele strook zal herzien. Dit is gebeurd. Spreker heeft daarbij vastgehouden aan de idee van een tochtbescherming, een wal, langs de randweg. In plaats van 7 zijn er echter 2 hoge flatgebouwen op grote afstand van elkaar geprojecteerd. Voorts is ook wel degelijk gekeken naar het totaal aantal woningen, dat in het plan overbleef. Acht woonlagen voor de hoge flatbebouwing is naar sprekers oordeel wel het minimum. Dezelfde hoogte heeft spreker aangehouden voor de flats langs de Keesomstraat. Zes lagen zijn namelijk als gevolg van allerlei factoren ondenkbaar. Een hoog flatgebouw wordt pas reëel bij 8 woonlagen.
De heer Vogt licht het ter visie gelegde partiële plan Keesomstraat toe. Spreker deelt mede, dat hij genoodzaakt was om enigszins van de schets van Ir.Nix af te wijken. In beginsel is de idee van de heer Nix echter volledig gehandhaafd.
De heer Nix zegt zich met de gewijzigde opzet van dit plan te kunnen verenigen. Spreker vindt deze opzet zelfs nog prettiger dan de zijne. Spreker complimenteert de heer Vogt.
De burgemeester is van mening, dat de opzet van dit plan een ondersteuning is van het betoog bij de P.P.D., dat de 4 hoge flatgebouwen bij de muur een beëindiging van het plan betekenen.
De heer Nix zegt nog een variant te hebben gemaakt, die visueel nog minder een afsluiting betekent, maar ook wel duidelijk aangeeft, dat de flats de beëindiging van het plan vormen.
Wethouder Lindeman meent dat de gewijzigde visie minder acceptabel is dan het voorgestelde plan.
Wethouder Kerkman wijst er op, dat het de bedoeling is hier een geïndustrialiseerde bouwwijze toe te passen. De plannen daarvoor zijn al bestekskiaar en liggen bij de aannemer. Het is dus wel bezwaarlijk in deze opzet wijziging te brengen.
De heer Nix zegt, dat dat ook zijn bedoeling niet is. Hij heeft slechts een wapen gezocht tegen de bezwaren van de P.P.D. tegen, wat zij noemen, de muur van hoge flatgebouwen.
Wethouder Kerkman zegt, dat men genoodzaakt is om hier woningwetwoningen te bouwen. Als men de opzet verandert wordt het veel te duur. Alle woningen moeten uniform worden. Het zijn grote flats die aangepast zijn aan de tijdsomstandigheden. Hoe eerder met de bouw begonnen kan worden des te lager de prijs kan blijven.
De heer Nix is het daar volkomen mee eens en hij heeft volkomen begrip voor de opvatting van de heer Kerkman.
Wethouder Lindeman vraagt of het noodzakelijk is zich te blijven instellen op 8 woonlagen.
Wethouder Kerkman zegt, dat het wel lager kan, maar dan worden de huren te hoog. De grondprijs gaat immers mee

omhoog wanneer het aantal woningen vermindert. Met de overige voorgestelde wijzigingen kan spreker zich wel verenigen. Met name met het weglaten van de patio-woningen. Spreker vindt wel, dat het plan nu heel ruim van opzet is geworden. Er zijn heel wat minder woningen in geprojecteerd dan aanvankelijk. Nu geeft het plan kennelijk het minimumaantal woningen aan, terwijl aanvankelijk het maximum geprojecteerd was. Er is voldoende ruimte gebleven voor kerk- en scholenbouw t.b.v. het rooms-katholieke en het nederlands hervormde deel der bevolking, maar er moet ook ruimte beschikbaar blijven voor de gereformeerden, voor wie de gemeente aanvankelijk in het noord-westelijk gedeelte van het plan een perceeltje had gereserveerd.
De heer Nix merkt op, opdracht te hebben gekregen om meer eengezinswoningen in het plan onder te brengen. Spreker heeft daaraan gevolg gegeven, maar nog weer een stap terug gedaan door een blokje dokterswoningen e.d. in het plan te projecteren. Daar moet tenslotte in een plan van deze omvang ook ruimte voor zijn.
e heer Vogt herinnert eraan, dat aan de gereformeerde gemeente een concrete toezegging is gedaan voor grond voor een kerkelijk gebouw aan de Celsiusstraat.
Wethouder Kerkman zegt dat vragen in die richting stellig verwacht kunnen worden.
Wethouder Lindeman vraagt tot hoeveel woningen de heer Nix thans komt.
De heer Nix deelt mede dat er nu 1050, misschien 1100 woningen in het plan zijn geprojecteerd.
De heer Vogt deelt mede, op verzoek van de gemeentesecretaris een geheel nieuwe financiële opzet van het plan te hebben gemaakt. Deze is nu kant en klaar. Daaruit blijkt dat de kosten van bouwrijp maken met ongeveer f. 700.000.-- zullen stijgen.
Dit betekent dat de eenheidsfactor, die aanvankelijk f. 38.-- bedroeg, f. 8.22 hoger wordt en dus nu f. 46.22 bedraagt. Dit betekent een grondprijsstijging van rond 20%.
De burgemeester merkt op, dat dit een vrij geringe stijging is, wanneer men in aanmerking neemt, dat het aantal woningen van ongeveer 1500 op ruim 1000 is teruggebracht.
De heer Vogt licht toe, dat bij de oorspronkelijke exploitatie-opzet niet van het maximumaantal woningen was uitgegaan, maar van een aantal van ongeveer 1170. Dit was het aantal geraamde woningen bij een hoogbouwhoogte van 8 woonlagen. Het verschil met het thans ter tafel liggende plan is daardoor slechts 180 woningen.
De burgemeester vraagt of deze taktiek, waarbij de financiële berekeningen gebaseerd waren op 8 lagen, de positie van de gemeente niet verzwakt heeft. Ook bij de provincie heeft men dus gezien dat de gemeente zelf al gerekend heeft met 8 woonlagen.
Wethouder Lindeman zegt, dat dat geen verzwakking van de positie van de gemeente heeft betekend, omdat de raad er bij de vaststelling van het plan al vanuit gegaan was, dat er toch maar tot 8 lagen gegaan zou mogen worden.

De heer Vogt zegt, dat er namelijk een brief van de commissie voor de gemeentelijke plannen was, waarin deze mededeelde liefst 6 woonlagen te zien, maar met 8 akkoord te kunnen gaan.
Wethouder Lindeman deelt mede, dat Gedeputeerde Staten echter gezegd hebben, dat ook 8 verdiepingen niet acceptabel waren.
Wethouder Kerkman veronderstelt, dat de commissie voor de gemeentelijke plannen aan Gedeputeerde Staten anders hebben geadviseerd dan aan de gemeente.
De heer Nix vervolgt, dat hij in het nieuwe plan meer parkeerruimte en meer speelruimte heeft geprojecteerd. Er is zelfs meer garage- en parkeerruimte dan strikt genomen voor de bewoners noodzakelijk is.
De burgemeester merkt op, dat die mededeling ook bij de P.P.D. in goede aarde viel.
Wethouder Kerkman becijfert, dat de grondprijs voor de 192 woningen bij de muur aanvankelijk f. 2717.-- per woning zou bedragen en nu gestegen is tot f.3837.- per woning. Dit betekent een prijsverhoging van 40% per woning. Wanneer de gemeente het aantal lagen in de hoogbouwflats verder gaat verminderen, zullen de prijzen nog weer hoger worden. Dit wordt onaanvaardbaar. Spreker herinnert in dat verband aan de grondprijskwestie bij de woningwetwoningen aan de A.J. van der Moolenstraat.
De burgemeester heeft de indruk, dat er bij de P.P.D. mensen zitten, die van de plannen een aards paradijs willen maken, maar dat de H.I.D. dan zegt, dat de prijs te hoog wordt. Het is een bekend verschijnsel in het gehele land dat er op dat punt geen goede coördinatie bestaat bij de provincie.
Wethouder Kerkman heeft verder becijferd, dat de grond kosten voor de garages, die oorspronkelijk f. 500.-- bedragen, nu f. 1.000.-- per garage worden. Dit betekent een stijging van 100%.
Wethouder Oostenrijk vraagt of er boven de in het plan geprojecteerde winkels woningen gebouwd mogen worden.
De heer Nix zegt, dat burgemeester en wethouders dit kunnen toestaan. Het streven is echter om de winkelier niet bij de winkel te laten wonen.
De burgemeester merkt op, dat dit toch eigenlijk een verspilling van ruimte is.
Wethouder Kerkman zegt, dat het beleid terzake door burgemeester en wethouders zal worden bepaald. Burgemeester en wethouders zullen te zijner tijd moeten bepalen, aan wie de plannen tot ontwikkeling van het winkelcentrum zullen worden opgedragen. Dat kan zijn een combinatie van winkeliers, een groot winkelbedrijf of b.v. de woningbouwvereniging.
De burgemeester is er voor de middenstand in te schakelen.
Wethouder Lindeman merkt op dat daar al aan gedacht is
Wethouder Kerkman zegt, dat aan een architect opdracht gegeven zou kunnen worden het plan samen met de betrokken middenstanders uit te werken. Spreker zou hier liever niet een grote bouwonderneming inschakelen, die de winkels verhuurt voor een prijs plus een percentage van de omzet.
De heer Nix merkt op, dat het toch ook niet gewenst is om per kaveltje een architect aan het werk te zetten.

Wethouder Kerkman antwoordt, dat dit ook zijn bedoeling niet is. Er zou wel één architect voor het hele project moeten komen.
De burgemeester is het daar mee eens en vindt dat het ook niet gewenst is om een Albert Heijn of een Simon de Wit dit plan in handen te geven.
De heer Nix wijst erop, dat het gevaar bestaat dat de naast het winkelcentrum geprojecteerde kerk een dood punt zal veroorzaken. Het is in elk geval gewenst om de gezelligheidsruimte bij het kerkbouwproject, b.v. een jeugdhuis aan de kant van de winkels te projecteren.
Wethouder Kerkman meent dat zulks wel mogelijk is. Dat is een kwestie van uitwerking van het plan. Terugkomende op de bezwaren van Gedeputeerde Staten tegen het ingezonden plan merkt spreker op niet te begrijpen, hoe men bij de P.P.D. kan spreken over het gevaar, dat door de hoogbouwflats de duinen molshopen zullen lijken. Aan de kant van de flats bij de muur zijn immers haast geen duinen. Die zijn bij de aanleg van de spoorweg in 1880 vrijwel verdwenen.
De burgemeester vraagt of het nog zin heeft in dit stadium Gedeputeerde Staten te benaderen. Of zou dit de positie van de gemeente verzwakken ? De gemeente dient bij de provincie alle argumenten naar voren te brengen. Onder andere het laatste door wethouder Kerkman naar voren gebrachte argument, dat de duinen ter plaatse in feite al verknoeid zijn.
De gemeentesecretaris merkt in dit verband op dat de gedeputeerde, die de planologie behandelt, de heer Roelse is.
De burgemeester acht een andere oplossing deze, dat bij de inzending van het plan aan de P.P.D. een uitvoerig schrijven wordt bijgevoegd, hetwelk de strekking heeft, dat het plan zó moet worden opgesteld als het wordt ingezonden en dat het in feite niet anders kan.
De heer Vogt vraagt of het aanvaardbaar is om één hoge flat meer te maken bij de randweg.
Wethouder Lindeman voelt wel voor de gedachte van de burgemeester om een brief aan de P.P.D. te sturen met een toelichting op het plan. Aan het einde van die brief zouden dan ook de financiële consequenties van een verdere verlaging van het aantal woonlagen vermeld kunnen worden. Eventueel zou daaraan kunnen worden toegevoegd, dat de grondprijs zo en zoveel goedkoper zou worden wanneer er één flatgebouw bijgebouwd zou mogen worden.
De heer Nix zegt er niet op tegen te zijn, dat er één flatgebouw méér wordt geprojecteerd, maar het lag niet voor de hand dat spreker dat zou voorstellen met het oog op de afkeuring van het oude plan. Spreker merkt nog op dat langs de randbebouwing één flat is geprojecteerd van 6 lagen. Dit is een flat boven de liftgrens, maar bij de gegeven grote breedte van dit flatgebouw, n.l. 100 meter, is ook bij 6 lagen een lift financieel haalbaar. In de rest van de flatbebouwing zijn trouwens ook liftmogelijkheden aanwezig.

De <u>burgemeester</u> brengt ter sprake de kwestie van het vervaardigen van een maquette van ~~het~~ plan-Noorderduin weg. Het is noodzakelijk dat de P.P.D. visueel overtuigd wordt van de werkelijke schaal van de hoogbouw ten opzichte van de aangrenzende duinen. Daarom is het zeer gewenst, dat een stuk van de oostelijke duinen o in de maquette wordt meegenomen met de werkelijke hoog tematen.
De heer <u>Nix</u> is van mening dat men dat gedeelte vlak ka aangeven. Wanneer men de hoogte weet kan men een symbo lische duinenrij op de maquette aangeven.
De heer <u>Vogt</u> zegt, dat, wanneer de maquettebouwer opdracht krijgt om de maquette te maken, hij vandaag nog kan beginnen. De maquettebouwer kon echter niet belove dat hij zijn plan vóór de 25ste klaar zou kunnen krijgen. Dan zou het plan iets summierder moeten worden opgezet.
De heer <u>Nix</u> vreest dat dan het oordeel zwakker zou worden.
De <u>burgemeester</u> merkt op dat men bij de P.P.D. duideli heeft gezegd, dat het geen blokkendoosjes moesten worden, maar een echte maquette. Vooral van het noordoostelijk deel.
De <u>gemeentesecretaris</u> meent, dat het belangrijkste is, dat het plan de 25ste oktober bij de P.P.D. is. De maquette kan dan wel iets later worden gestuurd. Eventueel zou het college die kunnen meenemen naar de vergadering waarin het plan besproken wordt. Half november kan de maquette klaar zijn. Bij de brief kan dan het gehele plan meegezonden worden met een toelichting. Daarna dient het plan zo spoedig mogelijk in zijn geheel ter visie te worden gelegd.
De heer <u>Nix</u> merkt op dat de heer Arkenbout wel driemaa gezegd heeft : dit ziet er veel aannemelijker uit.
De <u>burgemeester</u> vraagt wanneer eventueel een afspraak met een gedeputeerde gemaakt zal moeten worden.
De <u>gemeentesecretaris</u> zegt met de heer Knopper van de griffie te zijn overeengekomen, dat deze een seintje z geven wanneer er bij de behandeling van plan Keesomstraat op de griffie kortsluiting dreigde te ontstaan. Het is sprekers bedoeling met de heer Knopper opnieuw een onderhoud te hebben zodra bekend is, dat er geen b zwaren tegen het plan Keesomstraat zijn ingediend en d plan door de raad is vastgesteld. Dan kan de heer Knopper tevens gevraagd worden een bespreking van het college met de gedeputeerde Roelse te arrangeren.
Hiermede wordt akkoord gegaan.
Wethouder <u>Kerkman</u> zegt dat nu nog overblijft het probleem met de gereformeerde kerk.
De heer <u>Nix</u> adviseert het stukje bijzondere bebouwing ongeveer in het midden van de randbebouwing langs de randweg voor dit doel te bestemmen.
De <u>burgemeester</u> suggereert de gereformeerde gemeente t laten kiezen tussen dat stukje en een perceeltje grond voor bijzondere bebouwing bij het terrein voor de ambachtelijke bedrijven.
De <u>burgemeester</u> merkt verder nog op, dat de brief met opmerkingen van Gedeputeerde Staten over het plan voor het bejaardentehuis aan de Lijsterstraat nog niet is binnengekomen. Dat punt kan dus thans niet besproken word Hierna dankt spreker de heren Nix en Vogt voor hun aanwezigheid en verlaten deze de vergadering.